F. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 26.09.2005 gefasst und am 31.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 06.06.2006 hat in der Zeit vom 09.06.2006 bis 10.07.2006 stattgefunden (§4 Abs.1 Satz 1 BauGB).
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 06.06.2006 hat in der Zeit vom 06.06.2006 bis 10.07.2006 stattgefunden (§4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
   Die öffentliche Auslegung des vom Flughafen-, Planungs- und Umweltausschusses am 07.03.2006 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.03.2007 sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 19.03.2007 bis 20.04.2007 stattgefunden (§§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).
   Der Gemeinderat Neufahrn hat am 16.07.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.03.2007 als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB).

ausgefertigt: Neufahrn, 17.07.2007

Bayern · Gemeinde Neufahrn b. Freising

....
Rainer Schneider
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB). Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2007 in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neufahrn, 10.09.2007

Bayern · Gemeinde Neufahrn b. Freising

....
Rainer Schneider
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 94 "WOHNEN AN DER BERGSTRASSE IN MASSENHAUSEN"

BEARBEITUNG:

Architekturbüro Wehkamp
Heinrich Wehkamp
Susanne Wehkamp
Hochbrücker Weg 2
85386 Eching
Tel.: 089 / 319 20 61
Fax: 089 / 319 34 75
email: buero.wehkamp@t-online.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · ARCHITEKT · BYAK · 98 051 · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Grünordnung:
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Elisabeth Fisel
Obere Domberggasse 7
85354 Freising
Tel.: 0 81 61 / 49 650 46
Fax: 0 81 61 / 82 887
email: efisel@arcor.de

Datum: 08. März 2007 / 16. Juli 2007

Die Gemeinde Neufahrn erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bauyerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F.v.23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (= Planzeichnung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Baugrenze

max. 2.50m tiefe Bauzone vor der Südfassade, eingeschossig, für Wintergärten, Terrassen; max. Wandhöhe 2.75m

18.00 — Vermaßung der festgesetzten überbaubaren Flächen in m (z.B. 18.00)

einzuhaltende Firstrichtung des symmetrischen Satteldaches

OK RFB EG= 480.25 — Oberkante Erdgeschossrohfußboden ü. NN. (z.B.: OK RFB EG= 480.25 m)

Na — private Grundstücksflächen für Stellplätze, Garagen, Carports, Müll, Gartengeräte, Fahrräder, wobei zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 5 m einzuhalten ist.

private Grundstücksflächen ohne Einzäunung zur öffentlichen Erschließungsfläche

Baum, zu pflanzen

2–reihige Gehölzpflanzung, zu pflanzen

Versickerungsmulde

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

146 — Flurnummer des Grundstücks

Höhenlinie

477 — Maßangabe Höhenlinie

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet mit baulicher Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen sind die Nutzungen gemäß Abs. 3.

Das Maß der Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die Wandhöhe und die Dachneigung definiert.

2. Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

3. Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgröße

Es ist max. eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 qm.

4. Bauliche Gestaltung, Dachform, Gebäudehöhen

Die Wandhöhe im Norden der Hauptgebäude wird auf max. 3.30 m festgesetzt. Als Bezugshöhe für die festgesetzte Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis zur Schnittkante mit der Dachhaut.

Für die geplanten Hauptgebäude wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 40 Grad und für die Nebengebäude ein Flachdach festgesetzt.

Aneinandergebaute Gebäude sind profilgleich zu errichten.

Dachüberstand an der Traufe: max 0.30 m (Außenkante Sparrenkopf)
Dachüberstand am Ortgang: max. 0.20 m
Für die Dachaufbauten sind nur konstruktionsbedingte minimale Dachüberstände zulässig, max. 0.10 m.

Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe zu verwenden.
Dachaufbauten sind mit nichtglänzenden, silberfarbenen Blechen einzudecken und zu verkleiden.

Nur Dachaufbauten mit stehenden Fensterformaten sind zulässig,
Höhe: max. halbe Dachhöhe.
Die Summe der äußeren Breiten von Öffnungen und Dachaufbauten eines Baukörpers darf 1/3 der zugehörigen Gebäudewandlänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitt und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Die Flachdächer der Nebengebäude sind zu begrünen.

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Stellplätze und Garagen sind auf den dafür festgesetzten privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, und zwar für jede Wohneinheit 2 Garagen bzw. Stellplätze, die unabhängig voneinander benutzbar sind. Für alle weiteren Nutzungen gem. Pkt. 1. gilt die gemeindl. Stellplatz–satzung.

Aneinander gebaute Nebenanlagen sind profilgleich zu errichten. Die max. Wandhöhe auf der Straßenseite beträgt 2.50m.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und einem Sockel von max. 15 cm zur Straße oder als Hecken mit einer max. Höhe von 1.00 m von Straßenniveau zulässig. Seitliche Stützmauern an den privaten Erschließungsflächen bis zu einer Höhe von 0.80 m sind zulässig.

7. Elektroanschlusskästen oder andere Einrichtungen von Versorgungsträgern sind in die Einfriedung zu intergrieren. Abstellflächen für Gartengeräte, Fahrräder, usw. sind ebenfalls innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen zulässig.

8. Immissionsschutz

Für alle Außenhautelemente der Wohngebäude wird ein bewertetes Bauschalldämmmaß von R'w 35 dB (A) festgesetzt.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Private Grünflächen

Entsprechend der planlichen Darstellung ist entlang der Bergstraße auf den Privatgrundstücken eine Baumreihe mit Schwedischer Mehlbeere (Sorbus intermedia) zu pflanzen.

Als Ortsrandeingrünung ist an den nördlichen Grundstücksgrenzen eine zweireihige lockere Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen der Wuchsklasse 2 anzulegen in einer Breite von 3m. Pro 10 lfm ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Arten, siehe Artenliste. Arten, siehe Artenliste.

Entlang der Bergstraße sind Strauchpflanzungen und geschnittene Hecken nur mit Arten gem. Artenliste zulässig.

Pro 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum 2. Wuchs–klasse oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die planlich fest–gesetzten Bäume können angerechnet werden. Arten, siehe Artenliste.

Zäune zwischen den Privatgrundstücken sind sockellos auszubilden.

Das Niederschlagswasser ist dezentral auf jedem Grundstück zu versickern, im hangoberen Bereich über Mulden. An der Hangunterkante ist aufgrund der Bodenverhältnisse die Anlage von Versickerungsschächten zulässig.

Stützmauern zum Ausgleich von Geländehöhen sind innerhalb des Privatgrundstücks bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig. Ebenso sind Abgrabungen und Auffüllungen außerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich zwischen den festgesetzten Flächen für die Wohnnutzung und die Nebenanlagen in einer Höhe bzw. Tiefe von 1.20 m zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten.

Zur Sicherung einer qualifizierten Gestaltung der Außenanlagen ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

9.2 Private Verkehrsflächen

Die privaten Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) nach DIN zu befestigen. Die fußläufige Erschließung ist hiervon ausgenommen.

9.3 Artenlisten

Bäume 2. Wuchsklasse
Pflanzqualität: Hochstämme, m.B., Stammumfang: mind. 16–18 cm

Acer campestre	Feld–Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz–Apfel
Pyrus communis	Gemeine Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Heckenpflanzen
Pflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv., ohne Ballen, 80–100

Acer campestre	Feld–Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster

Sträucher
Pflanzqualität 2xv. ohne Ballen 60–100

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum "Schmidt"	Alpen–Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

10. Der Beginn des Oberbodenabtrags ist der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Freising mind. eine Woche vor Ausführungsbeginn mitzuteilen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

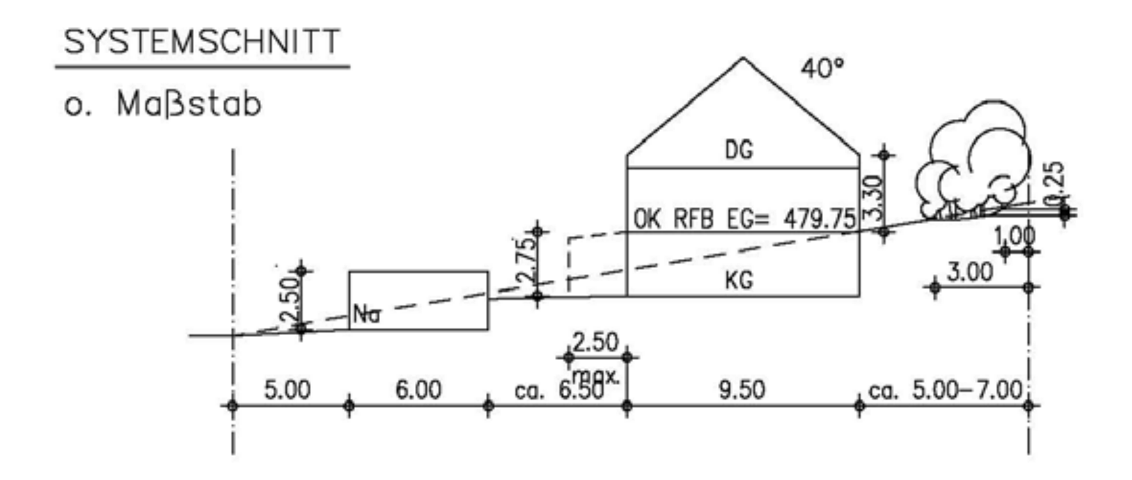
Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen für die Aussenanlagen gem. DIN 18916 sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und/oder Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Ziel ist eine schnellstmögliche Eingliederung der Bebauung in das Ortsbild.

Das Baugebiet liegt entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm im Lärmschutzbereich der äußeren Teilzone von Zone C (fluglärm-bedingter äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) bis 64 dB(A)).

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

SYSTEMSCHNITT

o. Maßstab



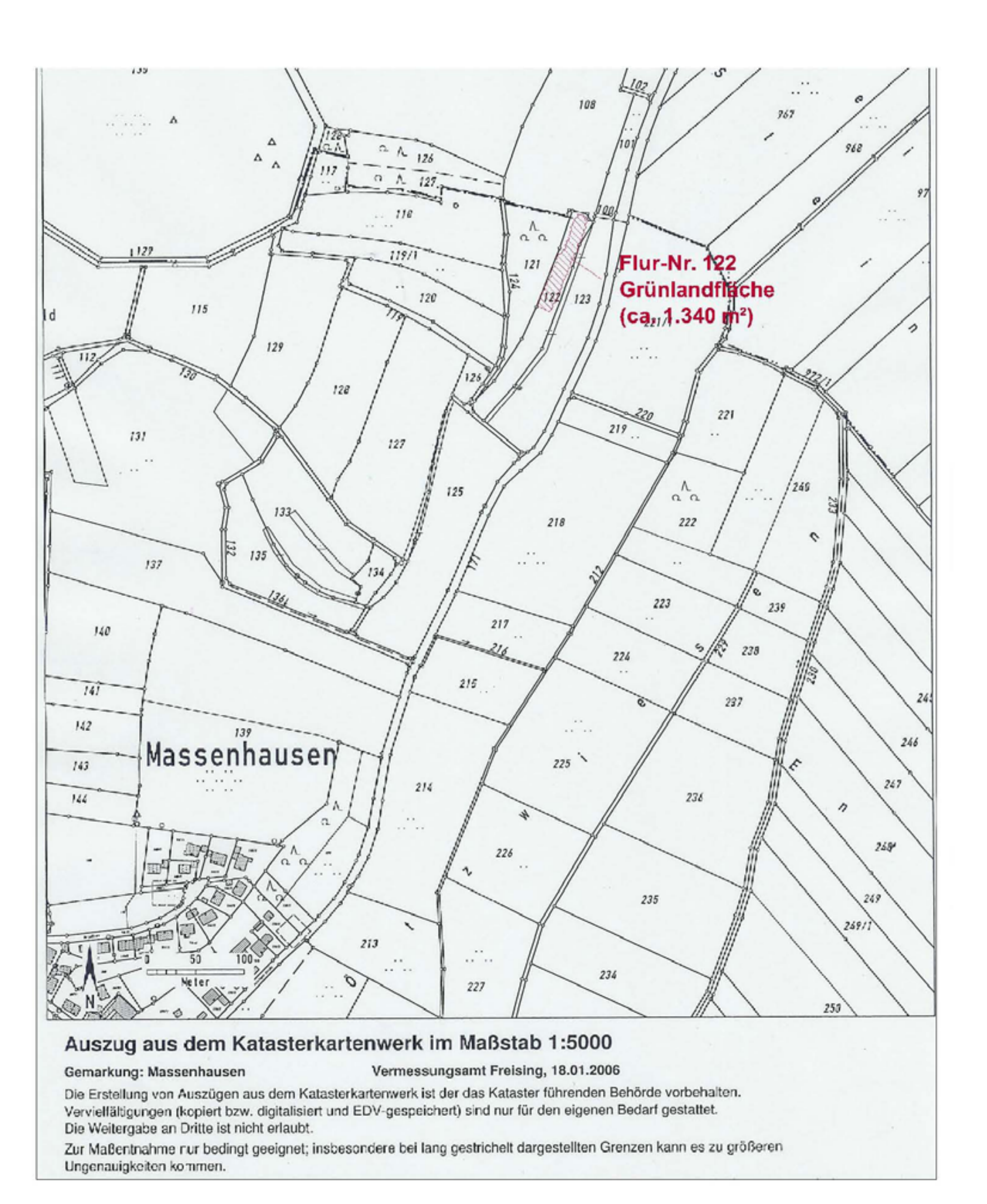
E. AUSGLEICHSMASZNAHMEN

Als externe Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden zwei Flächen festgesetzt:

Der Grundstückseigentümer stellt auf Flur-Nr. 122, Gemarkung Massenhausen, eine Fläche von 1.334 qm zur Verfügung. Hier wird als Ausgleichsmaßnahme die Nutzungsextensivierung der Fläche festgesetzt mit einem Mahdregime zur Aushagerung und Gebüschfreihaltung. Entwicklungsziel ist ein artenreiches Extensiv-grünland als Ergänzung des umgebenden Mosaiks aus Biotop-flächen. Die naturschutzrechtliche Sicherung der Fläche erfolgt über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Als Ausgleichsfläche der Gemeinde Neufahrn wird ein Abschnitt mit einer Fläche von 334 qm auf Flur Nr. 334, ebenfalls Gemarkung Massenhausen, festgelegt. Hier soll durch Entbuschung und abschnittsweise Mahd eine dem Standort entsprechende seggen- und binsenreiche Pfeifengraswiese entstehen.

Die Ausgleichsflächen sind möglichst zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Erschließung des Baugebietes herzustellen.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Massenhausen **Vermessungsamt Freising, 18.01.2006**

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

AUSGLEICHSFLÄCHE 1 M = 1/5000

AUSGLEICHSFLÄCHE 2 M = 1/5000

